



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月7日

上場取引所 東 大 名

上場会社名 三菱地所株式会社

コード番号 8802 URL <http://www.mec.co.jp>

代表者 (役職名) 取締役社長

(氏名) 杉山 博孝

問合せ先責任者 (役職名) 広報部長

(氏名) 高野 圭司

TEL 03-3287-5200

定時株主総会開催予定日 平成24年6月28日

配当支払開始予定日

平成24年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成24年6月28日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年3月期	1,013,069	2.5	146,299	△7.6	120,665	△7.8	56,512	△12.0
23年3月期	988,447	△2.5	158,258	6.2	130,830	11.5	64,219	439.6

(注) 包括利益 24年3月期 83,134百万円 (112.5%) 23年3月期 39,115百万円 (△24.5%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年3月期	40.72	40.71	4.6	2.8	14.4
23年3月期	46.27	46.26	5.4	3.0	16.0

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 515百万円 23年3月期 661百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年3月期	4,387,015	1,373,915	28.6	905.60
23年3月期	4,245,209	1,315,047	28.3	866.31

(参考) 自己資本 24年3月期 1,256,791百万円 23年3月期 1,202,270百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年3月期	203,243	△272,009	57,189	215,771
23年3月期	259,263	△67,223	△140,269	229,062

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
23年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	16,655	25.9	1.4
24年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	16,653	29.5	1.4
25年3月期(予想)	—	6.00	—	6.00	12.00		33.3	

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	927,000	△8.5	134,000	△8.4	109,000	△9.7	50,000	△11.5	36.03

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)：無
新規 ― 社 (社名) 、 除外 ― 社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

24年3月期	1,390,397,097 株	23年3月期	1,390,397,097 株
24年3月期	2,593,632 株	23年3月期	2,596,617 株
24年3月期	1,387,801,783 株	23年3月期	1,388,040,913 株

(参考) 個別業績の概要

平成24年3月期の個別業績(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年3月期	426,947	△9.4	99,060	△14.5	86,557	△14.1	36,700	△29.8
23年3月期	471,123	△17.8	115,853	8.2	100,790	13.4	52,289	123.2

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
24年3月期	26.45	26.44
23年3月期	37.67	37.66

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年3月期	3,567,727	1,203,423	33.7	866.82
23年3月期	3,384,061	1,160,358	34.3	835.84

(参考) 自己資本 24年3月期 1,202,972百万円 23年3月期 1,159,977百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、添付資料9ページ「経営成績に関する分析」(次年度の見通し)をご覧ください。
- 決算補足説明資料はTDnetで同日開示しており、また、当社ホームページに掲載しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績	p.	2
(1) 経営成績に関する分析	p.	2
(2) 財政状態に関する分析	p.	10
(3) 会社の利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	p.	11
2. 経営方針	p.	12
(1) 会社の経営の基本方針	p.	12
(2) 中長期的な経営戦略等、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題	p.	12
3. 連結財務諸表	p.	14
(1) 連結貸借対照表	p.	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	p.	16
連結損益計算書	p.	16
連結包括利益計算書	p.	17
(3) 連結株主資本等変動計算書	p.	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	p.	21
(5) 継続企業の前提に関する注記	p.	23
(6) 追加情報	p.	23
(7) 連結財務諸表に関する注記事項	p.	24
(連結貸借対照表関係)	p.	24
(連結損益計算書関係)	p.	25
(賃貸等不動産関係)	p.	26
(セグメント情報等)	p.	27
(開示対象特別目的会社関係)	p.	33
(1株当たり情報)	p.	35
(重要な後発事象)	p.	35

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当年度の概況

当年度における我が国経済は、東日本大震災直後の落ち込みから比較的速やかに回復に向かい、その後も緩やかな持ち直し傾向が続きました。家計部門においては、震災及び原発事故を受けて消費が大きく抑制されたものの、第2四半期以降は消費マインド等の改善に伴い、個人消費は回復に向かいました。企業部門においては、震災後供給力の回復が進みましたが、夏以降は海外経済の減速により輸出が弱含み、生産活動の回復ペースは鈍化しました。

当不動産業界におきましては、分譲マンション市場においては、震災・原発問題による購入マインドの冷え込みからは回復し、堅調に推移していますが、景気に対する先行き不透明感などから予断を許さない状況となっています。J-REIT市場においては、世界経済の混乱を受け投資口価格は弱含んでいたものの、平成24年2月に発表された日銀の追加金融緩和策を受け、持ち直しの動きが見られます。賃貸オフィス市場においては、耐震性に優れたビル等で賃借需要の高まりも見られますが、賃料の緩やかな下落は継続しておりマーケットが回復に転じるまでにはなお時間を要するものと想定されます。

今後の見通しとしては、公共投資を中心とした震災後の復興需要に加え、極端な円高水準の是正、米国の景気回復もあり、景気の持ち直しの動きは緩やかながらも続くと期待されます。一方で、欧州における債務危機問題の成り行き次第では、世界経済全体に深刻な影響を与える可能性が依然として残るため、今後の動向を注視する必要があります。

当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境が大きく変化する中、着実に事業に取り組んで参りましたが、今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図って参る所存であります。

当年度の業績は、営業収益が1,013,069百万円で前年度に比べ24,622百万円の増収(+2.5%)、営業利益は146,299百万円で11,958百万円の減益(△7.6%)、経常利益は10,165百万円減益(△7.8%)の120,665百万円となりました。

特別損益につきましては、前年度において固定資産除却関連損3,052百万円、投資有価証券評価損3,286百万円、減損損失2,788百万円、エクイティ出資評価損3,587百万円、災害による損失2,159百万円の計14,874百万円を特別損失に計上したのに対して、当年度においては、固定資産売却益2,205百万円を特別利益に、固定資産除却関連損7,728百万円、減損損失18,133百万円、土壌問題対策関連損1,569百万円、エクイティ出資評価損3,011百万円、サービスアパートメント事業関連損3,618百万円、診療所閉鎖関連損1,296百万円の計35,357百万円を特別損失に計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は87,513百万円となり、当期純利益は前年度に比べ7,706百万円減益(△12.0%)の56,512百万円となりました。

当年度の業績及び各セグメントの業績は次の通りであります。

なお、当年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

前年度まで「資産開発事業」セグメントに含めていた投資マネジメント事業を「投資マネジメント事業」セグメントとして独立させた上で、「資産開発事業」セグメントの名称は「都市開発事業」セグメントに変更いたしました。また前年度まで「注文住宅事業」セグメントとして区分していた事業は「住宅事業」セグメントに集約しております。

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度	増減
営業収益	988,447	1,013,069	24,622
営業利益	158,258	146,299	△11,958
経常利益	130,830	120,665	△10,165
当期純利益	64,219	56,512	△7,706

(単位：百万円)

	前年度		当年度	
	営業収益	営業利益又は 営業損失(△)	営業収益	営業利益又は 営業損失(△)
ビル事業	463,939	141,823	510,850	146,007
住宅事業	369,145	12,234	342,823	4,792
都市開発事業	47,907	5,674	55,809	1,609
海外事業	45,091	10,015	42,108	8,020
投資マネジメント事業	5,220	2,528	5,924	1,464
設計監理事業	18,584	590	19,932	1,190
ホテル事業	27,643	△340	25,654	△278
不動産サービス事業	27,719	430	26,085	△57
その他の事業	3,443	411	3,506	181
調整額	△20,248	△15,109	△19,628	△16,632
合計	988,447	158,258	1,013,069	146,299

(注) 前年度の業績については、当年度より変更したセグメント区分に組替えております。

(a) ビル事業

- ・当年度においては、建物賃貸収益は前年度に比べ減収となりましたが、「赤坂パークビル」の売却等により、その他収益が前年度に比べ増収となりました。
なお、当社の平成24年3月末の空室率は3.58%となっております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は510,850百万円と前年度に比べ46,910百万円増収となり、営業利益は前年度に比べ4,184百万円増益の146,007百万円となりました。
- ・平成20年からの10年間となる「第2ステージ」では、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を目指し、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させる計画です。なお、平成21年9月に新築工事に着手した「丸の内永楽ビルディング」（当社所有部分の建物名称）は平成24年1月に竣工しました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積 (所有) 2,556,982㎡ (転貸) 1,170,903㎡ (合計) 3,727,885㎡	389,347	貸付面積 (所有) 2,498,785㎡ (転貸) 1,253,823㎡ (合計) 3,752,608㎡	378,804
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,637,542㎡	15,680	管理受託面積 1,888,533㎡	16,834
営繕請負工事	受注件数 6,119件 完成件数 6,152件	14,039	受注件数 6,312件 完成件数 6,475件	12,589
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル 90棟 ホテル 5棟 地下鉄16駅舎	8,704	供給先 オフィスビル 91棟 ホテル 5棟 地下鉄16駅舎	7,828
その他	—	36,168	—	94,792
合計	—	463,939	—	510,850

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(b) 住宅事業

・マンション事業の主な売上計上物件

「浅草タワー」	マンション	(東京都台東区)
「パークハウス千里中央」	マンション	(大阪府豊中市)
「横濱紅葉坂レジデンス」	マンション	(神奈川県横浜市)
「ザ・パークハウス 新宿タワー」	マンション	(東京都新宿区)
「ザ・パークハウス 大崎」	マンション	(東京都品川区)

- ・当年度においては、マンション事業において、売上計上戸数が前年度に比べ減少したため減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は342,823百万円と前年度に比べ26,321百万円の減収となり、営業利益は収益性の低下による簿価切下げ等の影響もあり、前年度に比べ7,441百万円減益の4,792百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 6,148戸	259,605	販売戸数 5,482戸	243,638
住宅管理業務受託	受託件数 183,361件	31,454	受託件数 186,623件	31,122
注文住宅事業	—	32,560	—	31,142
その他	—	45,524	—	36,919
合計	—	369,145	—	342,823

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。
3. 他社との共同事業物件の販売戸数及び金額は当社持分によっております。
4. 前年度の業績については、当年度より変更したセグメント区分に組替えております。

(c) 都市開発事業

- ・当年度においては、保有する物件を売却したこと等により、前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は55,809百万円と前年度に比べ7,902百万円の増収となりましたが、収益用不動産の減収等により、営業利益は前年度に比べ4,064百万円減益の1,609百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
都市開発	47,907	55,809
合計	47,907	55,809

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。
3. 前年度の業績については、当年度より変更したセグメント区分に組替えております。

(d) 海外事業

- ・当年度においては、米国の各都市や英国ロンドン市に保有する資産が安定的に稼働したことに加え、米国・英国における新規物件の取得が収益寄与したものの、米国・英国における物件売却収益の減少及び円高の影響により、前年度に比べ減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は42,108百万円と前年度に比べ2,983百万円の減収となり、営業利益は前年度に比べ1,994百万円減益の8,020百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	貸付面積 531,308㎡ 管理受託面積 403,604㎡	41,429	貸付面積 619,203㎡ 管理受託面積 188,196㎡	38,082
その他	—	3,662	—	4,026
合計	—	45,091	—	42,108

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e) 投資マネジメント事業

- ・当年度においては、エクイティ出資の売却等により増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は5,924百万円と前年度に比べ704百万円増収となりましたが、当社等が出資している匿名組合からの分配収益が大幅に減少したため、営業利益は前年度に比べ1,064百万円減益の1,464百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
投資マネジメント	5,220	5,924
合計	5,220	5,924

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。
3. 前年度の業績については、当年度より変更したセグメント区分に組替えております。

(f) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計においては、「丸の内永楽ビルディング」(東京都千代田区)、「パレスホテル東京」「パレスビル」(東京都千代田区)等の設計監理業務他を売上計上しました。
- ・当年度においては、設計監理収益及び内装工事収益の売上件数が増加したことにより、それぞれ前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は19,932百万円と前年度に比べ1,348百万円増収となり、営業利益は前年度に比べ600百万円増益の1,190百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
設計監理	受注件数	940件	受注件数	996件
	売上件数	960件	売上件数	1,000件
内装工事	受注件数	162件	受注件数	169件
	売上件数	149件	売上件数	174件
その他	—	1,089	—	1,443
合計	—	18,584	—	19,932

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(g) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っており、平成23年7月に新たに「ロイヤルパークホテル ザ 福岡」、平成23年10月に「ロイヤルパークホテル ザ 京都」を開業いたしました。また、「仙台ロイヤルパークホテル」は、東日本大震災により営業を休止しておりましたが、平成23年9月に再開いたしました。
- ・この結果、当年度においては、上記2ホテルの開業があったものの、平成23年3月の東日本大震災の影響及び平成23年2月に「ロイヤルパークイン名古屋」の営業を終了したことにより、営業収益は25,654百万円と前年度に比べ1,988百万円減収となり、営業損益は前年度に比べ62百万円改善したものの、278百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
宿泊部門	9,591	8,791
レストラン・バー部門	6,844	6,255
宴会部門	8,587	8,128
その他	2,619	2,478
合計	27,643	25,654

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(h) 不動産サービス事業

- ・当年度においては、平成23年1月の住宅分譲事業統合に伴い住宅販売受託事業が三菱地所リアルエステートサービス株から分割されたことにより、前年度にあった当該事業の収益がなくなったため減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は26,085百万円と前年度に比べ1,633百万円の減収となり、営業損益は前年度に比べ488百万円悪化し、57百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
住宅販売受託	取扱件数 3,111件	3,848	取扱件数 —	—
不動産仲介	取扱件数 2,510件	8,833	取扱件数 2,786件	9,394
その他	—	15,037	—	16,691
合計	—	27,719	—	26,085

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

次年度の見通し

次年度のセグメント別の業績見通しにつきましては、ビル事業セグメントにおいて当年度に計上した物件売却収入が無くなることにより減収減益、住宅事業セグメントにおいてマンション事業の販売戸数が減少するものの営業総利益率の改善により減収増益となるほか、都市開発事業セグメントにおいても当年度に計上した物件売却収入が無くなることにより大幅な減収を見込んでおります。

この結果、営業収益が9,270億円で当年度に比べ860億円の減収、営業利益は1,340億円で当年度に比べ122億円の減益、経常利益は1,090億円で当年度に比べ116億円の減益となり、当期純利益は当年度に比べ65億円減益の500億円となる見込みです。

次年度の見通しは以下の通りであります。

[次年度（平成24年4月1日～平成25年3月31日）の見通し]

(単位：百万円)

区分	当年度	次年度(予想)	増 減
営業収益	1,013,069	927,000	△86,069
営業利益	146,299	134,000	△12,299
経常利益	120,665	109,000	△11,665
当期純利益	56,512	50,000	△6,512

セグメント別の次年度の見通しは以下の通りであります。

(単位：百万円)

	当年度		次年度(予想)	
	営業収益	営業利益又は 営業損失(△)	営業収益	営業利益又は 営業損失(△)
ビル事業	510,850	146,007	498,000	127,000
住宅事業	342,823	4,792	308,000	9,000
都市開発事業	55,809	1,609	10,000	2,000
海外事業	42,108	8,020	46,000	8,000
投資マネジメント事業	5,924	1,464	5,000	2,000
設計監理事業	19,932	1,190	19,000	1,000
ホテル事業	25,654	△278	30,000	500
不動産サービス事業	26,085	△57	27,000	500
その他の事業	3,506	181	4,000	500
調整額	△19,628	△16,632	△20,000	△16,500
合計	1,013,069	146,299	927,000	134,000

(2) 財政状態に関する分析

当年度の連結キャッシュ・フロー

当年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前当期純利益、長期借入、社債の発行等による収入、有形固定資産の取得、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ13,290百万円減少し、215,771百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、203,243百万円の資金の増加（前年度比△56,020百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益87,513百万円に非資金損益項目である減価償却費67,465百万円等を調整した資金の増加に、たな卸資産、エクイティ出資の増減等による資金の増減を加えたものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、272,009百万円の資金の減少（前年度比△204,785百万円）となりました。これは有形固定資産の取得等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、57,189百万円の資金の増加（前年度比+197,458百万円）となりました。これは長期借入や社債の発行等によるものであります。

当年度末の連結貸借対照表

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度
資産合計	4,245,209	4,387,015
負債合計	2,930,161	3,013,100
純資産合計	1,315,047	1,373,915
(参考) 有利子負債	1,639,050	1,716,890

次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は275億円のキャッシュインフロー、投資活動は1,985億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は1,120億円のキャッシュインフローを予定しております。また次年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は4兆6,090億円、「負債の部」は3兆1,990億円、「純資産の部」は1兆4,100億円となる見込みであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
自己資本比率	25.9%	27.2%	28.3%	28.6%
時価ベースの自己資本比率	34.3%	48.8%	46.0%	46.7%
債務償還年数	40.0年	8.3年	6.3年	8.4年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.5	7.3	10.4	8.9

※各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

- ・「自己資本比率」＝自己資本／総資産
- ・「時価ベースの自己資本比率」＝株式時価総額／総資産
〔株式時価総額：決算期末の株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）〕
- ・「債務償還年数」＝有利子負債／営業キャッシュ・フロー
〔営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー〕
- ・「インタレスト・カバレッジ・レシオ」＝営業キャッシュ・フロー／利払い
〔利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額〕

(3) 会社の利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、配当を中心に、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを利益配分の基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案しながら、連結配当性向25%から30%程度を目処として、決定して参りたいと考えております。

当期につきましては、中間配当金を1株につき6円とした他、期末配当金についても前年度と同様、1株当たり6円とする予定であります（1株当たり年間配当金は12円の予定）。

また、平成24年度につきましても、現下の厳しい環境下ではありますが、今後の見通し及び上記配当方針を総合的に勘案した結果、中間配当金、期末配当金をそれぞれ6円とし、1株当たり年間配当金は12円とする計画であります。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「まちづくりを通じて社会に貢献する」という基本使命のもと、「人を、想う力。街を、想う力。」というブランドスローガンを掲げ、企業グループとしての成長と、様々なステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせながら、「真の企業価値の向上」を目指しています。

(2) 中長期的な経営戦略等、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

当社グループでは前中期経営計画（平成20～22年度）において、当社グループの目指す将来像を「デベロップメントを核とした、グローバルな不動産ソリューションプロバイダー」と掲げ、デベロップメント力の強化、各事業のグローバル展開、提案型全社営業の進化をはじめとした取り組みにより、中長期的な成長への基盤作りを進めました。この基盤に立脚しつつ、更なる飛躍を目指すべく、長期ビジョン“BREAKTHROUGH 2020”を平成23年6月に策定しました。

当社グループを取り巻く外部環境は、国内市場における「成熟化」「ボーダレス化」、国際都市間競争のより一層の激化等、パラダイムシフトが明確化しています。“BREAKTHROUGH 2020”では、より長期的な視点で外部環境に対応するため、平成23年度を初年度とする、10年間の長期基本戦略と3年間の中期戦略を定めました。

中長期経営計画では当社の将来像を以下の通り設定し、その実現のための価値観、行動指針として、「5つの“Value”」「5つの“Action”」を掲げております。

平成23～32年度中長期経営計画 三菱地所グループの長期ビジョン	
「Mitsubishi Estate Group Vision : BREAKTHROUGH 2020」 都市の未来へ、世界を舞台に快適な空間と時間を演出する企業グループ	
5つの“Value”	5つの“Action”
“Innovative”	「都市再生の革新的な担い手としてチャレンジを続けます」
“Eco-conscious”	「環境への先進的取組みにより持続可能な成長を目指します」
“Customer-oriented”	「お客様を中心にお客様にとっての価値とは何かを考えます」
“Global”	「グローバルティの時代へ人も組織も事業も進化します」
“As One Team”	「グループ社員が一つになってビジョンに向かい進みます」

将来像に基づく長期基本戦略として、当社グループの事業を、資金投下によりデベロップメント事業を行い収益の柱とする「投資開発事業領域」（「丸の内」「都市開発」「住宅」「海外」の4事業）と、プロフェッショナルなサービスにより価値を提供する「マネジメント・サービス事業領域」に分類し、両事業領域間の連携を更に高め“バリューチェーン”を強化することで、従来から強みのある「投資開発事業領域」におけるNo.1を確立し、グループとしての成長を目指すことといたしました。

平成23年度からの3年間の中期戦略では、長期基本戦略を踏まえ、以下の事業領域毎のテーマ、全社テーマを設けています。

○事業領域毎のテーマ

(i) 投資開発事業領域

①「丸の内」事業：丸の内地区の価値最大化

世界有数のビジネス集積を促進すると共に、都市開発諸制度の活用や多様な都市機能の導入、災害に強い街づくりを見据えた公民連携を含むエリアマネジメント等を通じ、エリアとしての魅力・価値向上に努めます。

②都市開発事業：マーケットをリードする開発促進

ポートフォリオマネジメントの強化を行うと共に、再開発・複合開発への積極的な参画、多様な用途の物件開発を通じ、不動産投資市場への優良物件の継続供給に努めます。

③住宅事業：分譲マンション事業を中心とした事業強化

三菱地所レジデンスへの統合効果の発揮と併せて、管理・仲介・リフォームといった周辺ストックビジネスの強化を図ります。

④海外事業：欧米ポートフォリオの拡大、アジア展開推進

英米での実績・ネットワークを生かした、欧米での更なる不動産開発の推進と、現地パートナーとの提携によるアジアでの事業拡大を図ります。

(ii) マネジメント・サービス事業領域：グループ力を生かしたソリューション&サービスの提供

「PMリーシング」、「商業」、「投資マネジメント」、「設計監理」、「ホテル」、「不動産サービス」の各領域にて、プロ集団として顧客への価値提供力を向上させると共に、グループ内の連携とバリューチェーンの強化に努めます。

○全社的テーマ

(i) 全社グローバル化推進

国内におけるグローバル化対応 (out-in)、海外での展開 (in-out) 双方の観点から、それぞれの事業領域でのグローバル化を推進します。

(ii) 環境への取り組み

地球環境との共生に積極的に取り組むべく「長期環境ビジョン」に基づき、環境負荷低減に向け、再生可能エネルギーの活用や環境共生技術研究の推進等、それぞれの事業において先進的な取り組みを行います。

(iii) 経営インフラの強化

グループ経営、リスクマネジメント、アセットマネジメント、リサーチ&アナリシスといった経営インフラ機能の強化を行います。

(iv) 人財の育成、活力ある職場づくり

人財のグローバル化や、多様性と活力のある組織・風土づくりを通して、当社グループの企業価値向上を支える人財の育成を行います。

定量目標につきましては、財務体質の健全性等とのバランスも勘案した上で、キャッシュ・フロー増大による企業価値の向上を目指す方針のもと、中長期経営計画“BREAKTHROUGH 2020”の中期戦略(平成23～25年度)で目標とする経営指標を、以下の通り掲げております。

平成25年度 経営指標

○EBITDA (※1)	2,650億円
○EBITDA (※1) / 総資産	5.3%以上
○ネット有利子負債 (※2) / EBITDA	7.5倍以内

なお、定量目標の前提として、SPC連結後の計数を用いています。

※1 EBITDA = 営業利益 + 受取配当・利息 + 持分法投資損益 + 減価償却費

※2 ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現金及び現金同等物

3. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	*2 224,688	*2 215,741
受取手形及び営業未収入金	40,130	41,927
有価証券	5,094	866
販売用不動産	*2 217,420	120,573
仕掛販売用不動産	324,713	328,127
開発用不動産	8,801	8,632
未成工事支出金	7,627	7,208
その他のたな卸資産	841	859
エクイティ出資	209,900	288,548
繰延税金資産	18,849	15,148
その他	42,361	58,199
貸倒引当金	△502	△2,130
流動資産合計	1,099,926	1,083,704
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	*2 1,882,691	*2 1,969,910
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,093,739	△1,144,307
建物及び構築物(純額)	788,952	825,602
機械装置及び運搬具	80,066	82,046
減価償却累計額及び減損損失累計額	△58,490	△61,400
機械装置及び運搬具(純額)	21,575	20,646
土地	1,613,702	1,672,379
信託土地	*2 245,091	*2 308,932
建設仮勘定	35,516	41,037
その他	37,755	41,254
減価償却累計額及び減損損失累計額	△25,288	△27,617
その他(純額)	12,467	13,637
有形固定資産合計	2,717,305	2,882,235
無形固定資産		
借地権	86,802	88,889
その他	8,578	7,454
無形固定資産合計	95,381	96,344
投資その他の資産		
投資有価証券	183,318	173,991
長期貸付金	1,726	1,672
敷金及び保証金	97,238	101,833
繰延税金資産	5,847	7,803
その他	46,571	41,407
貸倒引当金	△2,105	△1,978
投資その他の資産合計	332,596	324,730
固定資産合計	3,145,283	3,303,310
資産合計	4,245,209	4,387,015

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	76,113	77,860
短期借入金	75,507	79,002
1年内返済予定の長期借入金	201,885	147,695
1年内償還予定の社債	36,330	76,235
未払法人税等	15,857	15,455
繰延税金負債	1	—
その他	127,210	162,804
流動負債合計	532,906	559,053
固定負債		
社債	530,000	560,000
長期借入金	*2 788,097	*2 845,635
受入敷金保証金	374,719	373,189
繰延税金負債	214,060	181,398
再評価に係る繰延税金負債	332,181	321,230
退職給付引当金	15,322	15,420
役員退職慰労引当金	587	712
負ののれん	*1 79,074	*1 82,995
その他	63,210	73,463
固定負債合計	2,397,254	2,454,046
負債合計	2,930,161	3,013,100
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	170,485
利益剰余金	449,889	471,087
自己株式	△4,390	△4,366
株主資本合計	757,358	778,580
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	48,021	47,251
繰延ヘッジ損益	△254	△238
土地再評価差額金	458,297	500,647
為替換算調整勘定	△61,151	△69,449
その他の包括利益累計額合計	444,912	478,211
新株予約権	381	451
少数株主持分	112,395	116,672
純資産合計	1,315,047	1,373,915
負債純資産合計	4,245,209	4,387,015

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業収益	988,447	1,013,069
営業原価	*1 751,953	*1 790,233
営業総利益	236,494	222,836
販売費及び一般管理費	78,235	76,536
営業利益	158,258	146,299
営業外収益		
受取利息	435	334
受取配当金	3,265	3,829
負ののれん償却額	943	835
持分法による投資利益	661	515
その他	3,196	3,606
営業外収益合計	8,503	9,122
営業外費用		
支払利息	24,777	23,046
固定資産除却損	6,136	6,586
その他	5,016	5,124
営業外費用合計	35,930	34,756
経常利益	130,830	120,665
特別利益		
固定資産売却益	—	2,205
特別利益合計	—	2,205
特別損失		
固定資産除却関連損	3,052	7,728
投資有価証券評価損	3,286	—
減損損失	*2 2,788	*2 18,133
土壌問題対策関連損	—	1,569
エクイティ出資評価損	3,587	3,011
災害による損失	2,159	—
サービスアパートメント事業関連損	—	3,618
診療所閉鎖関連損	—	1,296
特別損失合計	14,874	35,357
税金等調整前当期純利益	115,955	87,513
法人税、住民税及び事業税	26,953	28,715
法人税等調整額	21,687	△10,070
法人税等合計	48,641	18,644
少数株主損益調整前当期純利益	67,314	68,869
少数株主利益	3,095	12,356
当期純利益	64,219	56,512

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	67,314	68,869
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,717	△770
繰延ヘッジ損益	113	△246
土地再評価差額金	0	23,717
為替換算調整勘定	△16,613	△8,299
持分法適用会社に対する持分相当額	18	△134
その他の包括利益合計	△28,198	14,264
包括利益	39,115	83,134
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	36,717	71,203
少数株主に係る包括利益	2,398	11,931

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	141,373	141,373
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	141,373	141,373
資本剰余金		
当期首残高	170,485	170,485
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	170,485	170,485
利益剰余金		
当期首残高	402,792	449,889
当期変動額		
剰余金の配当	△16,657	△16,653
当期純利益	64,219	56,512
自己株式の処分	△71	△19
土地再評価差額金の取崩	18	△18,608
連結範囲の変動	△411	△32
当期変動額合計	47,097	21,198
当期末残高	449,889	471,087
自己株式		
当期首残高	△3,926	△4,390
当期変動額		
自己株式の取得	△749	△74
自己株式の処分	285	98
当期変動額合計	△463	23
当期末残高	△4,390	△4,366
株主資本合計		
当期首残高	710,724	757,358
当期変動額		
剰余金の配当	△16,657	△16,653
当期純利益	64,219	56,512
自己株式の取得	△749	△74
自己株式の処分	214	78
土地再評価差額金の取崩	18	△18,608
連結範囲の変動	△411	△32
当期変動額合計	46,633	21,221
当期末残高	757,358	778,580

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金		
当期首残高	59,729	48,021
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△11,708	△770
当期変動額合計	△11,708	△770
当期末残高	48,021	47,251
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△376	△254
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	122	16
当期変動額合計	122	16
当期末残高	△254	△238
土地再評価差額金		
当期首残高	458,303	458,297
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△6	42,350
当期変動額合計	△6	42,350
当期末残高	458,297	500,647
為替換算調整勘定		
当期首残高	△45,223	△61,151
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△15,927	△8,297
当期変動額合計	△15,927	△8,297
当期末残高	△61,151	△69,449
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	472,432	444,912
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△27,519	33,298
当期変動額合計	△27,519	33,298
当期末残高	444,912	478,211
新株予約権		
当期首残高	305	381
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	75	70
当期変動額合計	75	70
当期末残高	381	451
少数株主持分		
当期首残高	122,760	112,395
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△10,364	4,276
当期変動額合計	△10,364	4,276
当期末残高	112,395	116,672

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
純資産合計		
当期首残高	1,306,222	1,315,047
当期変動額		
剰余金の配当	△16,657	△16,653
当期純利益	64,219	56,512
自己株式の取得	△749	△74
自己株式の処分	214	78
土地再評価差額金の取崩	18	△18,608
連結範囲の変動	△411	△32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△37,808	37,645
当期変動額合計	8,825	58,867
当期末残高	1,315,047	1,373,915

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	115,955	87,513
減価償却費	70,628	67,465
有形固定資産除売却損益 (△は益)	4,388	7,886
有価証券売却損益 (△は益)	△337	△229
有価証券評価損益 (△は益)	3,286	333
エクイティ出資評価損	3,587	3,011
減損損失	2,788	18,133
社債発行費	41	375
のれん償却額	2,916	3,604
持分法による投資損益 (△は益)	△661	△515
引当金の増減額 (△は減少)	△12	3,193
受取利息及び受取配当金	△3,700	△4,164
支払利息	24,777	23,087
売上債権の増減額 (△は増加)	△13,640	△6,416
たな卸資産の増減額 (△は増加)	71,676	109,481
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	9,183	△82,423
前渡金の増減額 (△は増加)	477	△2,442
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△1,218	△4,554
仕入債務の増減額 (△は減少)	△530	△3,146
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,916	△4,708
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△7,929	△1,743
その他	8,844	35,860
小計	292,440	249,601
利息及び配当金の受取額	3,943	4,379
利息の支払額	△25,047	△22,931
法人税等の支払額	△12,073	△27,805
営業活動によるキャッシュ・フロー	259,263	203,243
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	472	512
定期預金の預入による支出	△462	△462
有価証券の売却及び償還による収入	1,220	1,179
有価証券の取得による支出	△1,000	△1,000
有形固定資産の売却による収入	157	10,592
有形固定資産の取得による支出	△76,239	△282,109
投資有価証券の売却及び償還による収入	3,683	1,728
投資有価証券の取得による支出	△8,838	△922
借地権の取得による支出	△92	△62
短期貸付金の回収による収入	18	20
短期貸付けによる支出	△3	△8
長期貸付金の回収による収入	78	86
長期貸付けによる支出	△51	△57
共同事業による収入	26,245	837
共同事業による支出	△1,836	△1,144
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△9,147	—

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
その他	△1,428	△1,199
投資活動によるキャッシュ・フロー	△67,223	△272,009
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△22,786	4,794
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,132	△1,273
長期借入れによる収入	260,170	241,898
長期借入金の返済による支出	△323,857	△235,393
社債の発行による収入	17,074	105,270
社債の償還による支出	△38,861	△35,630
自己株式の純増減額 (△は増加)	△129	△9
配当金の支払額	△16,657	△16,653
少数株主への配当金の支払額	△4,247	△4,688
その他	△9,841	△1,126
財務活動によるキャッシュ・フロー	△140,269	57,189
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,096	△2,262
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	49,674	△13,839
現金及び現金同等物の期首残高	177,825	229,062
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,563	7
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△66
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	607
現金及び現金同等物の期末残高	229,062	215,771

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 追加情報

当連結会計年度
(自 平成23年4月1日
至 平成24年3月31日)

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(7) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

* 1 のれん及び負ののれん

のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
のれん	28,726百万円	24,289百万円
負ののれん	107,801百万円	107,285百万円
純額	79,074百万円	82,995百万円

* 2 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
長期借入金	168,937百万円	128,700百万円

債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
現金及び預金	4,803百万円	1,904百万円
販売用不動産	45,862百万円	—
建物及び構築物	8,759百万円	8,123百万円
信託土地	243,942百万円	243,942百万円

(連結損益計算書関係)

* 1 収益性の低下による簿価切下額は、以下の通りであり、営業原価に含めております。

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
11,443百万円	13,941百万円

* 2 以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計10ヶ所)	土地、建物等	東京都千代田区他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ10件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(2,788百万円)として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地2,165百万円、建物・構築物他622百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計23ヶ所)	長期前払費用、建物等	神奈川県横浜市他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ23件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(18,133百万円)として特別損失に計上しました。

その内訳は、長期前払費用7,492百万円、建物・構築物他7,360百万円、土地・信託土地3,279百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割り引いて算定しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域及び海外（米国、英国）において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。

なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社を使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,615,827	2,467,177
期中増減額	△148,649	155,563
期末残高	2,467,177	2,622,741
期末時価	4,316,530	4,469,512
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	234,910	233,688
期中増減額	△1,221	△1,269
期末残高	233,688	232,419
期末時価	323,700	330,100

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、以下によっております。

(1) 国内の不動産については、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	341,761	345,288
賃貸費用	217,064	224,155
差額	124,697	121,133
その他損益	△10,486	△20,984
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸収益	20,268	19,052
賃貸費用	15,476	16,393
差額	4,792	2,659
その他損益	△373	△444

(注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。

なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、建物管理費用、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

2. その他損益は、固定資産除却損、減損損失等であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループにおいて、管掌する事業・業務領域に則した共通の事業・業務目標と目標管理の責任を持つ組織単位として、複数の事業グループで構成される事業領域毎に業績を集計し、これを報告セグメントとして業績の開示を行います。報告セグメントの主要な内容は以下の通りであります。

ビル事業	オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
住宅事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売・賃貸・管理・リフォーム、不動産受託販売、ニュータウンの開発、余暇施設の運営、注文住宅の設計・請負
都市開発事業	収益用不動産の開発・運用
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営・不動産投資マネジメント
投資マネジメント事業	不動産投資マネジメント
設計監理事業	建築及び土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負
ホテル事業	ホテル施設の開発・運営
不動産サービス事業	不動産仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング

当年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

前年度まで「資産開発事業」セグメントに含めていた投資マネジメント事業を「投資マネジメント事業」セグメントとして独立させた上で、「資産開発事業」セグメントの名称は「都市開発事業」セグメントに変更いたしました。また前年度まで「注文住宅事業」セグメントとして区分していた事業は「住宅事業」セグメントに集約しております。

なお、前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）については、セグメント区分変更後の数値に置き換えて表示しております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント									その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	都市開 発事業	海外事業	投資マネ ジメント 事業	設計監 理事業	ホテル 事業	不動産 サービス 事業	計				
営業収益													
(1)外部顧客への営業収益	457,784	367,508	47,904	45,091	4,935	12,904	27,017	24,174	987,320	1,126	988,447	-	988,447
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	6,155	1,636	2	-	284	5,680	626	3,545	17,931	2,316	20,248	△20,248	-
計	463,939	369,145	47,907	45,091	5,220	18,584	27,643	27,719	1,005,252	3,443	1,008,695	△20,248	988,447
セグメント利益又は損失 (△)	141,823	12,234	5,674	10,015	2,528	590	△340	430	172,956	411	173,367	△15,109	158,258
セグメント資産	2,886,101	683,265	164,610	292,808	28,056	24,333	23,151	25,265	4,127,594	27,609	4,155,203	90,005	4,245,209
その他の項目													
減価償却費(注) 4	59,501	2,014	1,401	5,689	33	79	1,153	537	70,410	72	70,483	145	70,628
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4	55,853	8,644	6,332	7,594	326	60	530	461	79,804	28	79,832	△482	79,350

(注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。

2. 調整額の内、セグメント利益又は損失の調整額△15,109百万円には、セグメント間取引消去306百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,416百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

セグメント資産の調整額90,005百万円には、全社資産292,484百万円、セグメント間消去△202,478百万円が含まれております。

その他の項目の減価償却費調整額145百万円は、全社資産の償却額及びセグメント間消去であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△482百万円は、全社資産の増減額及びセグメント間消去であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益と調整しております。

4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増減額が含まれております。

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント									その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	都市開 発事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監 理事業	ホテル 事業	不動産 サービス 事業	計				
営業収益													
(1)外部顧客への営業収益	504,100	341,040	55,650	42,108	5,756	13,502	25,093	24,817	1,012,070	998	1,013,069	-	1,013,069
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	6,749	1,783	159	-	168	6,430	561	1,268	17,120	2,507	19,628	△19,628	-
計	510,850	342,823	55,809	42,108	5,924	19,932	25,654	26,085	1,029,191	3,506	1,032,697	△19,628	1,013,069
セグメント利益又は損失 (△)	146,007	4,792	1,609	8,020	1,464	1,190	△278	△57	162,750	181	162,932	△16,632	146,299
セグメント資産	2,915,905	685,447	230,467	328,935	28,147	21,520	23,462	25,171	4,259,057	27,468	4,286,526	100,489	4,387,015
その他の項目													
減価償却費(注) 4	55,948	1,932	1,766	5,673	40	73	1,174	512	67,123	86	67,210	254	67,465
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4	143,767	8,511	81,007	57,330	54	26	1,251	734	292,683	119	292,803	△131	292,671

- (注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。
2. 調整額の内、セグメント利益又は損失の調整額△16,632百万円には、セグメント間取引消去△544百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,087百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
セグメント資産の調整額100,489百万円には、全社資産316,191百万円、セグメント間消去△215,701百万円が含まれております。
その他の項目の減価償却費調整額254百万円は、全社資産の償却額及びセグメント間消去であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△131百万円は、全社資産の増減額及びセグメント間消去であります。
3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益と調整しております。
4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増減額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への営業収益及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の営業収益及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益の内、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への営業収益及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の営業収益及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益の内、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	都市開発事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
減損損失	35	130	2,207	—	—	—	414	—	2,788	—	2,788	—	2,788

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	都市開発事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
減損損失	8,657	9,111	54	269	—	—	39	—	18,133	—	18,133	—	18,133

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日) については、セグメント区分変更後の数値に置き換えて表示しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	都市開発事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
のれん償却額	498	3,124	—	164	70	—	—	—	3,857	—	3,857	—	3,857
のれん未償却残高	283	20,849	—	7,381	211	—	—	—	28,726	0	28,726	—	28,726
負ののれん償却額	909	—	—	—	—	—	—	—	909	33	943	—	943
負ののれん未償却残高	107,801	—	—	—	—	—	—	—	107,801	—	107,801	—	107,801

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	都市開発事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
のれん償却額	489	3,126	—	753	70	—	—	—	4,440	0	4,440	—	4,440
のれん未償却残高	113	17,723	—	6,312	140	—	—	—	24,289	0	24,289	—	24,289
負ののれん償却額	835	—	—	—	—	—	—	—	835	—	835	—	835
負ののれん未償却残高	107,285	—	—	—	—	—	—	—	107,285	—	107,285	—	107,285

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日) については、セグメント区分変更後の数値に置き換えて表示しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

(開示対象特別目的会社関係)

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社であります）に対し、優先出資を行うとともに、一部の特別目的会社が発行した特定社債の引受けを行っております。これらの優先出資等は、特別目的会社が顧客から取得した不動産の賃貸収入及び一定期間後の売却、又はビル等建築後の売却によって回収する予定です。

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

対象となる特別目的会社14社との主な取引金額等は、次の通りです。

(単位：百万円)

	主な取引の金額又は 連結会計年度末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
優先出資証券等 (注) 1	105,532	営業収益 (注) 2	8,707
		営業外収益 (注) 3	46
マネジメント業務		営業収益 (注) 4	3,584
不動産仲介業務		営業収益 (注) 5	180
不動産賃借		営業原価 (注) 6	5,096
設計監理業務・内装工事		営業収益 (注) 7	687

- (注) 1. 優先出資証券等は、当年度末における当社の出資額及び特定社債引受額の残高であります。なお、将来において損失が発生した場合、当社が負担する損失の額は優先出資額等に限られます。
2. 当社は、優先出資に対する利益配当を営業収益とし、関連費用を営業原価に計上しております。
3. 当社は、特定社債の引受けに対する受取利息を営業外収益に計上しております。
4. 当社、三菱地所ビルマネジメント(株)及び(株)三菱地所プロパティマネジメントは特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。
5. 三菱地所リアルエステートサービス(株)は、特別目的会社から不動産仲介業務を受託しており、営業収益を計上しております。
6. 当社は、特別目的会社と不動産賃貸借契約を締結しており、営業原価を計上しております。
7. (株)三菱地所設計及び(株)メック・デザイン・インターナショナルは、特別目的会社から設計監理業務の受託及び内装工事の請負をしており、営業収益を計上しております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は行っておらず、役員や従業員の派遣もありません。特別目的会社の直近の決算日における主な資産及び負債（単純合計）は、次の通りです。

(単位：百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	544,191	借入金等 (注) 8	371,575
その他	47,092	優先出資証券 (注) 9	219,708
合計	591,283	合計	591,283

8. 借入金等には、当社が引受けた特定社債が含まれております。

9. 優先出資証券には、当社からの拠出分が含まれております。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

対象となる特別目的会社16社との主な取引金額等は、次の通りです。

(単位：百万円)

	主な取引の金額又は 連結会計年度末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
優先出資証券等 (注) 1	164,487	営業収益 (注) 2	274
		営業外収益 (注) 3	18
マネジメント業務		営業収益 (注) 4	1,940
不動産賃借		営業原価 (注) 5	3,199
設計監理業務・内装工事		営業収益 (注) 6	938

- (注) 1. 優先出資証券等は、当年度末における当社の出資額及び特定社債引受額の残高であります。なお、将来において損失が発生した場合、当社が負担する損失の額は優先出資額等に限られます。
2. 当社は、優先出資に対する利益配当を営業収益とし、関連費用を営業原価に計上しております。
3. 当社は、特定社債の引受けに対する受取利息を営業外収益に計上しております。
4. 当社、三菱地所ビルマネジメント(株)及び(株)三菱地所プロパティマネジメントは特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。
5. 当社は、特別目的会社と不動産賃貸借契約を締結しており、営業原価を計上しております。
6. (株)三菱地所設計及び(株)メック・デザイン・インターナショナルは、特別目的会社から設計監理業務の受託及び内装工事の請負をしており、営業収益を計上しております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を行っておらず、役員や従業員の派遣もありません。特別目的会社の直近の決算日における主な資産及び負債（単純合計）は、次の通りです。なお、事業初年度で決算期末到来の特別目的会社については、下記に含めておりません。

(単位：百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	562,718	借入金等 (注) 7	354,521
その他	29,893	優先出資証券 (注) 8	238,090
合計	592,611	合計	592,611

7. 借入金等には、当社が引受けた特定社債が含まれております。
8. 優先出資証券には、当社からの拠出分が含まれております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	866.31円	905.60円
1株当たり当期純利益金額	46.27円	40.72円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	46.26円	40.71円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	64,219	56,512
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額 (百万円)	64,219	56,512
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,388,040,913	1,387,801,783
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	280,053	323,027
(うち、新株予約権)	(280,053)	(323,027)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	新株予約権 ストックオプション (平成16年6月29日株主総会決議分)。 潜在株式の数 102,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。